

# **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SVARTTJERNLIA SØR (L12.162), GJELDER OGSÅ BEBYGGELSESPAN FOR NUSTAD (L13.303)**

Bestemmelsene er oppdatert i forbindelse med endring av bebyggelsesplan for Nustad etter forenklet prosess i 2024.

Sist endret ved vedtak i planutvalget sak 23/24, 07.06.2024

## **§ 1**

### **GENERELT**

- a) Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense. Planområdet som er beskrevet er inndelt i følgende formål:

Byggeområder, (§25.1).

Flateregulering for fritidsbebyggelse.

A1: (1-41), Byggeområder for fritidsbebyggelse.

A2: (H-42-H-56), Byggeområder for fritidsbebyggelse (Nustad)

Landbruksområder, (§25.2).

Spesialområder, (§25.6).

- Private veger.
- Frisiktsoner ved veg.
- Vegetasjonsskjerm.

Fellesområder (25.7).

- Felles adkomstveg.
- Felles parkering.

- b) Kabler for lavspent strøm og telefon skal legges i grøft innenfor planområdet.
- c) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av Plan- og Bygningsloven.
- d) Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

## **§ 2**

### **BYGGEOMRÅDER A1 OG A2 FOR FRITIDSBEBYGGELSER**

1. Før områdene A1 og A2 kan bebygges må det utarbeides bebyggelsesplan som skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Arealene mellom og omkring

hytteområdene skal reguleres til spesialområde med formål vegetasjonsskjerm. For områdene gjelder de samme bestemmelsene som innenfor resten av planområdet.

### § 3

#### BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

- a) I området kan det settes opp fritidshus med tilhørende uthus og anneks.
- b) Bebyggelsens plassering skal tilpasses terrenget mest mulig med hovedmøneretningen parallelt med kotene. Samlet bebygd grunnflate for hver hyttetomt kan være inntil 120 m<sup>2</sup>. Det tillatte arealet kan fordeles på flere bygninger.  
  
(Endret ved vedtak i planutvalget 08.03.00: **Samlet bruksareal (T-BRA) for hver hyttetomt kan være inntil 120 m<sup>2</sup>.**)  
  
(Endret ved vedtak i planutvalget 07.06.24: **H-56A og H-56B: Samlet bruksareal (T-BRA) for hver hyttetomt kan være inntil 120 m<sup>2</sup> inkludert 1,5 parkeringsplasser, beregnet til 27 m<sup>2</sup>.**)
- c) Bebyggelsen skal fortrinnsvis være i en etasje, men kan også ha en redusert 2. etasje. Grunnmurshøyden bør ikke overstige 0,8 m.
- d) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22o og 34o.
- e) Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelsene. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene er ikke tillatt og kan kreves endret, kfr. Plan- og Bygningslov § 74.2. Hovedhus og anneks/uthus skal være mest mulig enhetlige i form, materialvalg og farge.
- f) Inngjerding av hyttene er ikke tillatt. Flaggstenger og utvendige fjernsynsantenner bør unngås.
- g) Hyttene skal tilknyttes offentlig avløpsnett. Jfr. § 67 i Plan- og Bygningsloven.
- h) Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomte med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig.
- i) Situasjonsplan sendes inn samtidig med søknad om byggetillatelse. Slik plan skal være i målestokk 1:500 eller større og skal vise aktuell og ev.framtidig bebyggelse.
- j) For å sikre god terrengtilpasning på de aller bratteste tomtene, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Det må spesielt påses at hytter med underetasje skal plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig, og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt.

**Pkt. 3 j gjelder tomter fradelt fra 198/1**

## § 4

### SPESIALOMRÅDER

- a) Privat veg.  
Veslesetervegen reguleres med bredde på 9 m, og byggelinje fra senter veg skal være 12,5 m.
- b) Frisiktsoner.  
Det skal sørges for tilstrekkelige frisiktsoner i vegkryss mot Veslesetervegen. Frisiktsonen som skal være på 60x10 m må ikke beplantes med høytvoksende vegetasjon. Det må heller ikke settes opp andre høye gjenstander som kan hindre fri sikt.
- c) Vegetasjonsskjerm.  
Skogen skal behandles etter reglene for vernskog i Skogloven. Det skal sendes melding til kommunen om all hogst. Ved behandling skal det legges stor vekt på skjerming og trivsel. Det er viktig at trær og busker bevares som et skjermende skogbelte ut fra hensynet til funksjonen som landskaps- og klimavernområde og som friluft- og rekreasjonsområde. Rydding av traseer for turstier og eventuelt skiløyper er tillatt.

## § 5

### FELLESOMRÅDER

- a) Felles adkomstveg.  
Det skal anlegges felles adkomstveg inn til hytteområdet som vist på plankartet. Det vil også bli anlagt felles parkeringsplasser i forbindelse med vegen. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal tilsås.